PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Table des matières

1 Marché du neuf
4 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Survol de l'économie
8 Taux hypothécaires
9 Résumé des prévisions

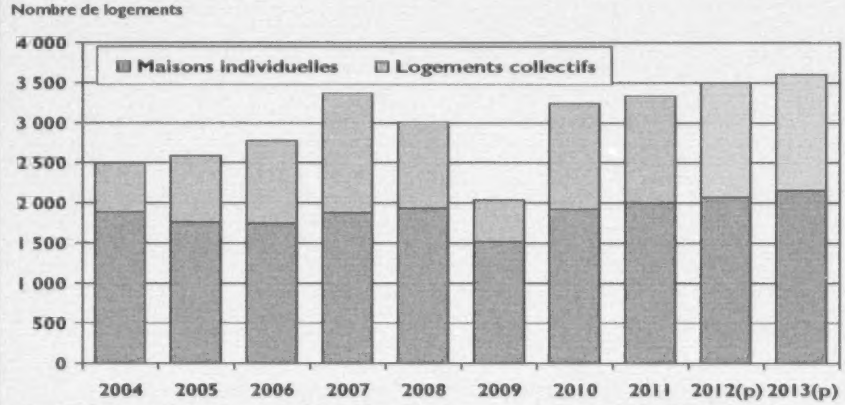
MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier d'habitations demeureront nombreuses à Winnipeg cette année et l'année suivante

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le nombre de mises en chantier d'habitations a été légèrement supérieur en 2011 à celui enregistré l'année d'avant : il a atteint un sommet qui n'a été dépassé qu'une seule fois depuis 1988. L'an dernier, les constructeurs de la région ont commencé 3 331 logements, soit 3 % de plus que les 3 244 entamés en 2010. Alors que dans le segment des logements collectifs, le rythme des mises en chantier est demeuré pratiquement inchangé d'une année à

Figure 1

Mises en chantier d'habitations - RMR de Winnipeg



Source et prévisions (p) : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 27 avril 2012.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

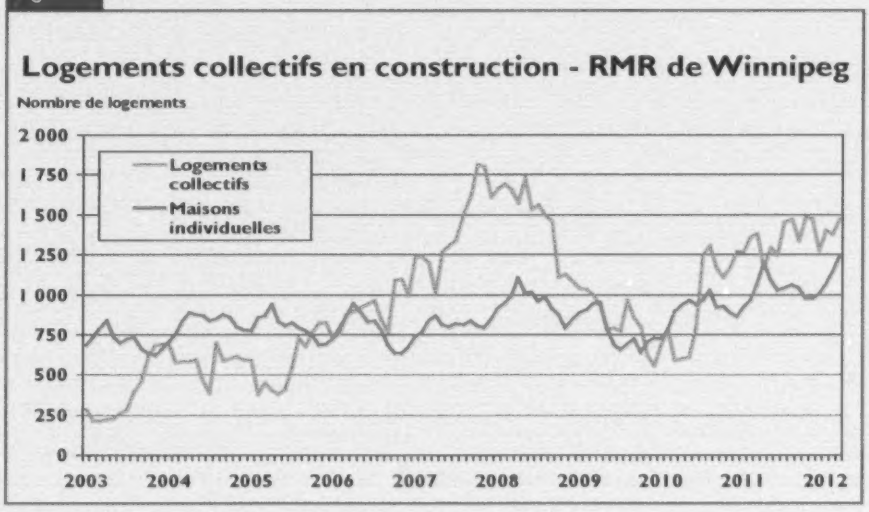
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

l'autre, dans celui des maisons individuelles, il s'est accru de 4 % et a franchi la barre des 2 000 unités pour la première fois depuis 1989.

La croissance de l'emploi a été modeste en 2011. Toutefois, l'augmentation de la proportion de postes à temps plein par rapport aux postes à temps partiel a contribué à relever la rémunération hebdomadaire moyenne de 3,8 % en glissement annuel, ce qui a étayé la demande de logements neufs. Durant les premiers mois de 2012, le marché de l'emploi de Winnipeg a affiché des gains en regard de l'année antérieure, un facteur qui aidera à maintenir la vigueur de la demande de logements. La croissance démographique constitue un autre élément clé de la demande sur le marché du neuf. La population de Winnipeg, qui a cru de 1,5 % en 2011, et ce principalement en raison d'un plus fort afflux d'immigrants, devrait connaître une expansion similaire cette année. Associés aux bas taux hypothécaires, les facteurs précités inciteront sans nul doute les constructeurs à continuer d'accélérer leur cadence de production : ils couleront 3 500 fondations d'habitations cette année et 3 600 en 2013.

Figure 2



Source : SCHL

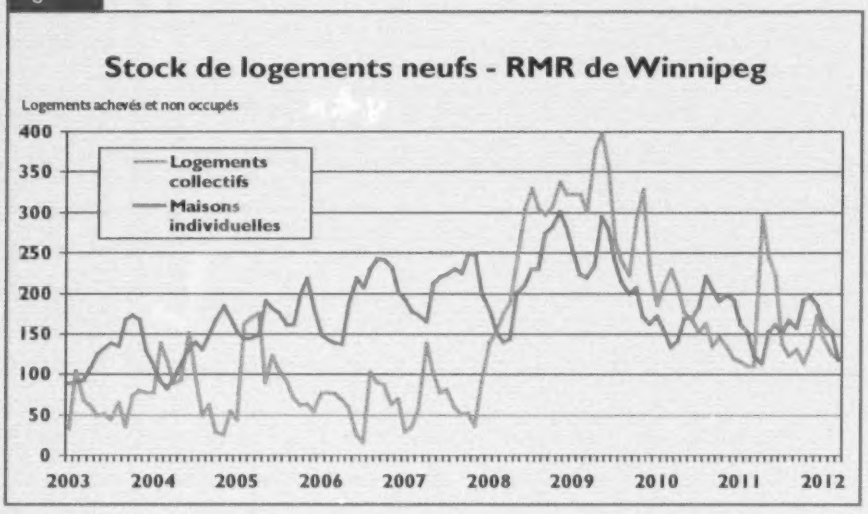
La progression du nombre de maisons individuelles commencées sera modeste

En 2011, les constructeurs de la région ont commencé 2 002 maisons individuelles, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport à 2010 et le meilleur résultat en 22 ans. Le volume des mises en chantier de maisons individuelles a affiché des gains de 13 % au premier trimestre de 2012 comparativement à la même période l'année précédente : il s'est établi à 393. Cette année, l'activité de janvier à mars a été favorisée par un hiver beaucoup plus doux qu'en 2011. Dans les mois à venir, les aléas de la météo joueront moins sur les comparaisons d'une année à l'autre, et la production devrait refléter celle observée l'an dernier. Vu les niveaux de production déjà élevés dès le début de la période de pointe de la construction que sont le printemps et l'été, il sera difficile pour les constructeurs de continuer à surpasser le rythme d'activité qu'ils exhibaient en 2011. D'ici la fin de l'année, le nombre de maisons individuelles mises en chantier augmentera plus lentement : il gagnera 3,6 % et s'établira à 2 075.

Malgré la quantité élevée de fondations coulées, on n'a pas assisté à une montée du nombre de logements achevés et inoccupés. En 2011, on a dénombré 1 863 achèvements dans la catégorie des maisons individuelles, soit 4 % de plus qu'en 2010. Parallèlement, 1 868 logements ont trouvé preneur, un chiffre qui excède de 7 % celui enregistré l'année d'avant. Le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées a donc diminué : il se situait en moyenne à 159 l'an dernier, contre 177 en 2010. La vive cadence d'écoulement observée l'an dernier s'est jusqu'ici maintenue. À la fin du premier trimestre de 2012, les 118 unités en stock correspondaient à un repli de 4 % en glissement annuel : à la vitesse à laquelle s'écoulent les habitations selon l'actuelle moyenne mobile de six mois, il y aurait épuisement de l'offre en tout juste trente jours.

Au 31 mars, 1 239 maisons individuelles étaient en construction, c'est-à-dire 16 % de plus qu'à pareille date l'an dernier. Si l'on ajoute à cela le nombre de maisons achevées mais inoccupées, l'offre totale à la fin mars 2012 était de 1 357 unités, supérieure de 14 % à celle du même mois en 2011. Compte tenu de la moyenne mobile de six mois du rythme des écoulements dans ce segment du marché, l'offre suffirait à satisfaire la demande pendant 11 mois : sa durée serait donc un peu plus longue qu'elle ne l'était à la fin du premier trimestre de 2011 (10 mois). Malgré le plus grand nombre d'unités en

Figure 3



Sources : SCHL

construction, il est peu probable que les stocks prennent de l'ampleur ces prochains mois, car le nombre de logements écoulés devrait emboîter le pas à celui des unités achevées. Le marché du neuf continuera de connaître une demande vigoureuse; elle émanera surtout des propriétaires actifs dans le créneau des habitations d'un cran supérieur, qui chercheront à tirer profit des gains d'avoir propre réalisés lors de la vente de leur logement grâce à l'ascension des prix sur le marché de la revente. Le nombre relativement faible de logements existants inscrits sur le marché présente par ailleurs un choix limité aux acheteurs, aux yeux desquels les habitations neuves gagnent ainsi en attrait. Renforcés par de faibles taux hypothécaires et un solde migratoire élevé, ces facteurs sont garants d'un rythme de production soutenu : ils entraîneront une progression du nombre de mises en chantier, qui atteindra 2 075 en 2012 et 2 150 en 2013.

La croissance des prix du neuf devrait continuer

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix d'habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. L'IPLN pour Winnipeg a avancé de 4,8 % de 2010 à 2011, grimpant ainsi près de deux fois plus vite que le taux moyen de 2,5 % enregistré dans le même laps de temps sur l'ensemble du Canada. L'évolution ascendante a touché de façon similaire les composantes « maison » et « terrain » de l'indice. La vive allure de la construction tant résidentielle que non résidentielle a engendré une forte demande de main-d'œuvre et de matériaux et a ainsi attisé les pressions haussières qui s'exercent sur les coûts des facteurs de production. Cette tendance va perdurer, les robustes niveaux de construction devant se maintenir tout au long de la période prévisionnelle; il se peut toutefois que l'achèvement durant cette période de plusieurs ensembles exigeants au chapitre de la main-d'œuvre atténue à l'avenir les pressions à la hausse sur les salaires. On peut s'attendre à ce que l'IPLN d'ensemble monte de 4 % en 2012 et affiche une progression similaire de 3,8 % en 2013.

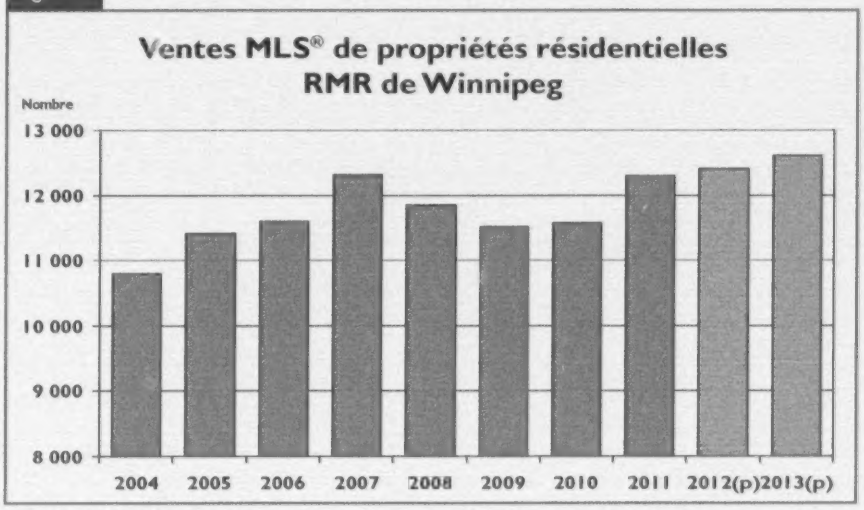
Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg s'est hissé à 394 958 $ en 2011, fort d'une croissance de 5 %, plus de deux fois plus importante que les 2 % d'augmentation enregistrés en 2010. Le renchérissement des logements a été favorisé par les choix des acheteurs qui ont opté pour le haut de gamme. Les habitations vendues pour plus de 425 000 $ ont vu leur nombre s'accroître de 37 % et leur part de marché passer de 18 % en 2010 à 24 % en 2011. Cet effet lié à la composition des ventes sera dorénavant moins prononcé, la progression des transactions dans les fourchettes de prix supérieures devant se poursuivre à un rythme plus modeste. Dans ces circonstances, le prix moyen progressera de 4,4 % en 2012, puis de 3,5 % en 2013, pour finalement s'établir à 427 000 $.

Les mises en chantier de collectifs vont s'accélérer

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), les mises en chantier se sont chiffrées à 1 329 en 2011, dépassant ainsi de 6 unités le niveau impressionnant atteint en 2010. Les facteurs qui ont mené à ce résultat exerceront la même influence

durant toute la période prévisionnelle. Winnipeg restera bénéficiaire d'un fort afflux de migrants, en particulier en provenance de l'étranger. Ceci stimulera la demande de logements, et en particulier de logements locatifs, vu que les nouveaux arrivants dans la ville ont tendance à louer avant d'acheter. Comme le taux d'inoccupation avoisine 1 % sur le marché locatif de Winnipeg, les logements neufs y sont rapidement écoulés. Entre-temps, les stocks de logements locatifs n'ont pas augmenté, malgré les hauts niveaux de production enregistrés ces deux dernières années. Les constructeurs seront donc motivés à mettre davantage d'ensembles en chantier.

Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

S'il est vrai que plus de 60 % des logements collectifs commencés depuis deux ans sont des logements expressément construits pour la location, la construction de collectifs pour propriétaire-occupant s'est elle aussi avérée dynamique. La demande visant ce type d'unités émane de plusieurs sources. Les ménages qui veulent se loger autrement qu'en location et qui cherchent une façon abordable d'accéder à la propriété se tournent vers le marché des copropriétés. Il est intéressant de noter que du côté des maisons en rangée, l'activité a fait un bond du simple au triple au cours des trois dernières années. Ce type de logement constitue, pour les personnes intéressées à acquérir une habitation avec entrée privée, une solution de rechange aux maisons individuelles neuves, plus coûteuses. Ces unités sont par ailleurs offertes à un prix tel qu'elles concurrencent le marché de la revente. Par ailleurs, un nombre croissant de ménages dont les logements existants ont pris de la valeur et qui n'ont plus d'enfants à la maison sont prêts à changer de mode de vie et à acquérir une copropriété. Du fait de cette demande soutenue, le rythme d'écoulement des copropriétés a rejoint celui des achèvements, et les stocks sont demeurés maigres.

Vu le bas niveau des stocks de logements collectifs, tous modes d'occupation confondus, en dépit du rapide tempo de la construction, les promoteurs n'hésiteront guère à démarrer de nouveaux ensembles en 2012 et 2013. Qui plus est, de récentes mesures gouvernementales visant à promouvoir la construction de logements au centre-ville ont trouvé des échos favorables et devraient commencer à porter fruit dans les mois à venir. L'activité dans le segment des collectifs va donc continuer à s'intensifier et se solder par un volume annuel de mises en chantier de 1 425 unités en 2012 et 1 450 unités en 2013.

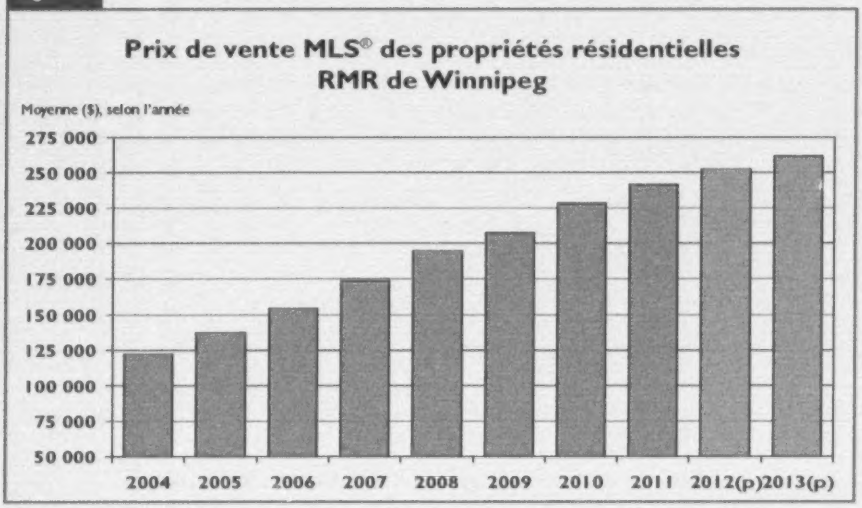
MARCHÉ DE LA REVENTE

L'activité s'inscrira à la hausse

Soutenues par les bas taux hypothécaires et un fort afflux migratoire, les ventes de logements existants ont affiché des gains de plus de 6 % en glissement annuel à Winnipeg en 2011; elles se sont chiffrées à 12 297, un résultat inférieur de seulement 22 unités au record établi en 2007. Malgré une diminution de l'ordre de 4 % d'une année à l'autre, les transactions sur le marché de la revente sont demeurées vigoureuses en regard du passé durant les trois premiers mois de 2012. Le premier trimestre de 2011, qui s'était soldé par un volume de reventes inégalé en plus de 20 ans, s'est avéré difficile à battre.

Figure 5

Prix de vente MLS® des propriétés résidentielles RMR de Winnipeg



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Le futur niveau des ventes dépendra de plusieurs facteurs. Il sera influencé de façon positive par l'activité dans les créneaux des accédants à la propriété et des acquéreurs d'une habitation d'un cran supérieur, stimulée par la multiplication en 2011 des emplois à temps plein chez les personnes âgées de 25 à 44 ans. Parallèlement, les bas taux hypothécaires inciteront certains locataires à franchir le pas qui les sépare de la propriété. Par ailleurs, le solde migratoire de Winnipeg ne cesse de progresser. Or, il est un fait établi que bon nombre d'immigrants se portent acquéreurs d'un logement quelques années après leur installation au pays. Ces influences positives seront toutefois contrées par l'alourdissement des pertes migratoires interprovinciales, qui rogneront la migration nette. De plus, la montée du prix des habitations et des frais de possession pèseront sur la demande. En fin de compte, d'ici la fin de 2012, on assistera à une reprise qui engendrera une légère progression des ventes, de moins de 1 %, et portera le volume des transactions à 12 400. Le nombre de ventes affichera de nouveau une hausse modeste en 2013 (+ 1,6 %) et s'établira à 12 600.

Les prix vont continuer d'augmenter lentement

Si les ventes ont fléchi, le nombre de nouvelles inscriptions durant le premier trimestre est essentiellement resté le même qu'un an auparavant. En conséquence, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a légèrement diminué. De 65 % en mars 2011, il est descendu en mars 2012 à 63 %, un niveau toujours caractéristique d'un marché vendeur. La conjoncture persistant à favoriser les vendeurs, le prix moyen n'a cessé de s'accroître ces dernières années, gagnant 5,6 % en 2011. Les propriétaires ont donc vu leur avoir propre foncier s'amplifier et seront plus nombreux à envisager l'achat d'une habitation plus chère que leur logement existant. Certains propriétaires préféreront adopter un style de vie différent et troquer leur chez-soi actuel pour une copropriété, faisant ainsi quelques apports grandement nécessaires à l'offre sur le marché de la revente. Les ajouts à l'offre, associés à un modeste renforcement de la demande, devraient graduellement rapprocher le marché de son point d'équilibre durant la période prévisionnelle. Dans ces conditions, le prix moyen devrait monter de 4,6 % en 2012 pour se fixer à 252 500 $, puis augmenter de 3,8 % en 2013 pour atteindre 262 000 $.

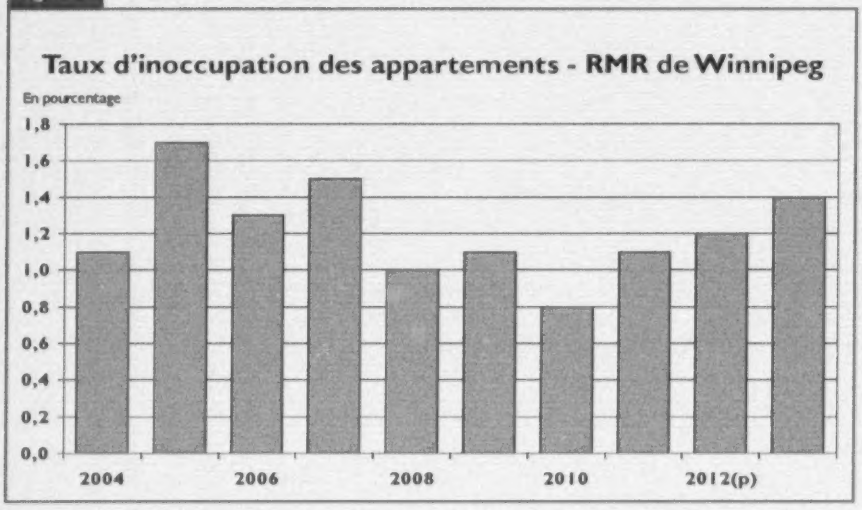
MARCHÉ LOCATIF

La demande locative reste soutenue

Voici onze ans que la proportion de logements vacants sur le marché locatif de Winnipeg se maintient sous la barre de 2 %. Mesuré à 1,1 % en octobre 2011, le taux d'inoccupation ne devrait que bien peu s'élever, sachant que le nombre d'unités qu'englobe l'univers locatif ne changera guère et que l'afflux migratoire comme la formation de ménages seront porteurs d'une vague constante de nouveaux locataires. Le marché donnera quelques signes de détente, au rythme de la construction d'unités additionnelles et du mouvement d'accession à la propriété chez les locataires actuels. Somme toute, ces facteurs engendreront une légère hausse du taux d'inoccupation, qui montera à 1,2 % en octobre 2012, puis à 1,4 % en octobre 2013.

Toujours faible en octobre 2011 (1,1 %), la proportion de logements locatifs vacants avait pris de l'expansion par comparaison à l'année précédente, où elle s'était limitée à 0,8 %. Bon nombre des circonstances ayant contribué à la hausse du taux d'inoccupation persisteront durant les deux années à venir. Des gains ont été

Figure 6



Source : SCHL (données tirées de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne et prévisions)

réalisés en 2011 au chapitre de l'emploi à temps plein dans la catégorie des 25 à 44 ans, groupe d'âge dans lequel se trouve la majeure partie des accédants à la propriété. La stabilité de l'emploi et la majoration des salaires, en cette période de taux hypothécaires relativement bas, continueront aussi à mettre les locataires suffisamment en confiance pour faire le saut et devenir propriétaires. Ceux qui choisiront d'acheter un logement bénéficieront en outre de conditions avantageuses sur le marché de la revente comme sur le marché du neuf, compte tenu de la hausse prévue du nombre d'inscriptions et du ralentissement de la montée des prix. De plus, le nombre de nouveaux locataires susceptibles de reprendre les logements libérés fléchira un tant soit peu, alors que la migration nette vers Winnipeg redescendra du pic auquel elle avait accédé en 2010.

Chaque année, des logements sont définitivement retirés de l'univers locatif de Winnipeg parce qu'ils sont démolis ou convertis en copropriétés. Ces pertes sont en partie compensées par la construction d'unités locatives, dont plus de 800 ont vu le jour aussi bien en 2010 qu'en 2011. Plus de 60 % des collectifs mis en chantier durant ces deux années étaient des logements destinés au marché locatif. Le taux d'inoccupation étant demeuré bas en comparaison du passé, la construction dans le secteur locatif devrait se poursuivre à une vive allure au cours de la période prévisionnelle et renflouer le parc locatif au fil des achèvements. Cependant, les unités ajoutées ne constitueront qu'une faible proportion de l'univers locatif, de sorte qu'elles ne se ressentiront pratiquement pas sur le taux d'inoccupation.

La majoration des loyers se poursuivra en 2013

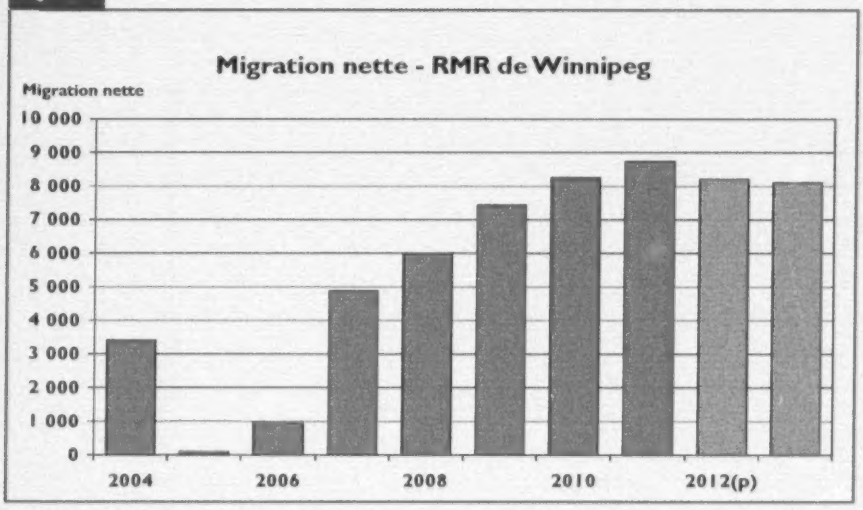
Chaque année, la Direction de la location à usage d'habitation fixe le taux légal d'augmentation des loyers applicable à la majeure partie du parc des appartements locatifs de Winnipeg. En 2012, le taux dont les propriétaires-bailleurs sont autorisés à majorer les loyers est de 1 %. On s'attend toutefois à ce que le loyer moyen affiche une hausse plus importante, et ce pour plusieurs raisons. Les propriétaires-bailleurs confrontés à une hausse de leurs coûts continueront de demander à pouvoir déroger au taux légal. Un nombre croissant d'unités au sein de l'univers locatif sont par ailleurs exemptées de la réglementation des loyers parce qu'elles ont moins de 20 ans d'âge ou qu'elles viennent d'être remises en état. Enfin, les unités nouvellement construites ou rénovées qui seront offertes en location au cours des douze mois à venir se loueront plus cher, ce qui tirera le loyer moyen global vers le haut. En conséquence, les loyers progresseront d'un taux supérieur au taux prescrit : un appartement de deux chambres se louera en moyenne 910 $ par mois en 2012 et 950 $ en 2013, contre 875 $ en 2011.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

La croissance de l'emploi sera plus robuste en 2012 et 2013

Après avoir enregistré un modeste gain de 0,1 %, l'emploi moyen à Winnipeg devrait croître de façon plus marquée au cours des deux prochaines années. En 2011, la tendance de l'emploi s'est infléchie au troisième trimestre, et sa courbe descendante a été telle qu'il ne s'est créé que 230 postes durant toute l'année. La croissance de l'emploi dans la RMR de Winnipeg a repris une tendance haussière de janvier à mars 2012, affichant une progression en glissement annuel de 1,8 %, ce qui équivaut à 7 300 postes. L'emploi n'a pas beaucoup augmenté en 2011; par contre, parmi les postes créés, une

Figure 7



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

plus forte proportion étaient des postes à temps plein et non à temps partiel. Cette évolution s'est confirmée jusqu'ici en 2012 : depuis le début de l'année, l'ajout de 7 700 postes à temps plein a plus que compensé la perte de 400 postes à temps partiel. Globalement, l'emploi moyen dans la RMR de Winnipeg continuera de prendre de l'expansion d'ici la fin de la période prévisionnelle : il s'amplifiera de 1,1 % par année aussi bien en 2012 qu'en 2013.

Les travaux se poursuivent à Winnipeg sur plusieurs grands chantiers publics, dont certains devraient s'achever en 2012 ou 2013. Par contre, divers travaux d'envergure sont prévus ou en cours dans le secteur privé, ce qui aidera à préserver les hauts niveaux de l'emploi dans le secteur de la construction. La valeur des permis délivrés pour la construction non résidentielle dans la RMR de Winnipeg affichait une progression de 41 % en janvier et février 2012. Cette avancée était principalement attribuable aux secteurs institutionnel et gouvernemental, le secteur commercial y ayant toutefois contribué à raison de 10 %.

À l'échelle provinciale, les livraisons manufacturières ont cru de plus de 6 % en 2011 et elles ont entamé 2012 en hausse. Ces livraisons auront le vent en poupe grâce à la relance économique aux États-Unis, le principal marché à l'exportation du Manitoba, étant entendu que les exportations futures risquent de souffrir de l'incertitude sur le marché mondial. Le commerce de détail suit également une courbe ascendante : sa croissance s'est établie non loin de 5 % en 2011. Cette tendance continuera à alimenter le secteur des services, porteur de la majorité des gains enregistrés au chapitre de l'emploi depuis le début de 2012. Ceci étant dit, comme la croissance de l'emploi se produit principalement dans le secteur des services, comparativement moins rémunérateur, l'amélioration du salaire hebdomadaire moyen a été minime au premier trimestre de 2012, se limitant à 1,2 % en glissement annuel.

Le Manitoba a accueilli 15 954 immigrants étrangers en 2011, soit 1 % de plus qu'en 2010. Cet afflux de migrants en provenance d'autres pays a toutefois été partiellement annulé par des pertes au niveau de la migration interprovinciale, qui se sont amplifiées de 74 % durant la même période : 4 356 personnes ont quitté la province pour s'installer ailleurs au pays. Le solde migratoire en 2011 s'est ainsi fixé à 9 948 personnes, un résultat en retrait de 9 % par rapport à celui enregistré l'année précédente.

Parallèlement, la migration nette vers la RMR de Winnipeg a augmenté de près de 6 % et s'est chiffrée à 8 737 nouveaux venus, une part accrue des migrants internationaux ayant choisi de vivre dans la ville. Le nombre d'étrangers élisant domicile à Winnipeg restera élevé en 2012 et 2013 grâce au succès que remporte au Manitoba le Programme des candidats des provinces, mais on peut s'attendre à ce que les pertes interprovinciales s'accélèrent. Le solde migratoire devrait donc se stabiliser à 8 200 personnes cette année et 8 100 l'année prochaine.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	11 509	11 572	12 297	12 400	0,8	12 600	1,6
Nouvelles inscriptions MLS®	15 478	15 975	16 385	16 500	0,7	16 900	2,4
Prix MLS® moyen ($)	207 341	228 706	241 408	252 500	4,6	262 000	3,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 505	1 921	2 002	2 075	3,6	2 150	3,6
Logements collectifs	528	1 323	1 329	1 425	7,2	1 450	1,8
Tous types de logement confondus	2 033	3 244	3 331	3 500	5,1	3 600	2,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	369 320	376 625	394 958	412 500	4,4	427 000	3,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	336 960	342 160	357 215	372 000	4,1	384 000	3,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,5	4,8	4,8	4,0	-	3,8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	0,8	1,1	1,2	-	1,4	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	809	837	875	910	-	950	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	401 100	408 500	408 800	413 300	1,1	417 800	1,1
Croissance de l'...ploi (%)	0,0	1,8	0,1	1,1	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	5,4	5,7	5,8	5,7	-	5,6	-
Migration nette [1]	7 443	8 262	8 737	8 200	-6,1	8 100	-1,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64357_2012_B01